

令和 2 年度

第 2 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録

議題	<p>議題</p> <p>(1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策の推進に関する事項について (答申) (案) について</p> <p>(2) 「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」創設について</p> <p>(3) 「住まいの相談窓口」協定締結について</p> <p>(4) 「新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会運営要綱」の改正について</p> <p>報告</p> <p>(1) 居住支援に係る研修会開催について</p>
日時	令和 3 年 3 月 2 9 日 (月)
場所	書面会議による
出席者名	<p>委員長：竹内 陸男</p> <p>副委員長：加藤 仁美</p> <p>委員：末松 一豊・青木 照夫・石井 勇・後藤 美由紀</p> <p>矢島 啓志・渡邊 泰克・鈴木 修・石黒 秀樹</p> <p>松本 郁・瀬川 直人・山本 忠・松本 暢子</p> <p>野口 和雄・守屋 誠・入原 修一</p> <p>(事務局) 都市部都市政策課</p>
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 資料 1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策の推進に関する事項について (答申) (案) ・ 資料 2 「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」の創設について ・ 資料 3 「住まいの相談窓口」の協定締結について ・ 資料 4 新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会運営要綱改正案 ・ 資料 5 居住支援に係る研修会の開催報告について ・ 資料 6 意見・質問シート ・ 資料 7 令和 2 年度第 2 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会表決書 ・ 資料 8 令和 2 年度第 2 回茅ヶ崎市住宅政策庁内調整会議会議録 ・ 資料 9 令和 2 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会議録 ・ 資料 1 0 書面会議時のスケジュール等について ・ 説明資料 議案書及び議案説明資料
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	

傍聴者数	なし
------	----

(会議の概要)

1. 議題(1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策の推進に関する事項について
(答申)(案)について

賛成	反対	合計
17名	0名	17名

⇒賛成多数のため、委員の意見を踏まえた答申の作成については、委員長及び副委員長への一任とする。

委員の意見等については次のとおりとなり、事務局からの意見を記載いたします。

・意見等

(名簿順)

発言者	内容	事務局の回答
松本郁 委員	「効果的な住まいの相談窓口」→委託事業を想定しているのでしょうか？具体的な構想があるのであれば伺いたい。	住まいに関する相談につきましては、住宅確保の問題だけではないケースも多々あるため、生活支援なども含めた福祉的な支援ができる団体等の担い手と連携することで、貸す側も借りる側も安心できる体制を目指していきたいと考えております。 なお、現在は居住支援法人等の担い手を把握できていないため、関係団体等と連携を図るとともに、関係構築することから始めてまいります。
	「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店」について、何店舗位の契約数を想定されていますか。併せて、店舗により対応の差異がでないよう、対応の統一化をはかって頂ければと思います。	店舗数は現時点では想定しておりませんが、3月23日12時現在、17店の登録となっております。 また、協力店の対応につきましては、店舗ごとに対応が異なる場合もあると想定しておりますが、制度の目的である住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援いただくよう、相談者への照会の状況等について、必要に応じてヒアリングを実施することを検討しております。
	居住支援協議会はいつ頃の設立を想定されていますか。メンバーには市民や福祉事業者等、現場の声を取り入れて頂けると良いと思います。	居住支援協議会の設立につきましては、市内に居住支援法人となり得る社会福祉法人等や、相談機能を担う団体を把握できていないなど、担い手不足等の課題があることから、設立について慎重に検討しているところです。なお、居住支援協議会を設立する際には、住宅確保要配慮者を支援する様々な方からのご意見をいただきながら、進めてまいります。

竹内委員長	<p>いくつかの文章訂正についての意見 3 頁の「相談内容の特徴」について、もう少し内容がわかる記述が望ましいです。(以下例文) →●相談内容は多岐にわたるが、賃貸住宅から賃貸住宅への住み替え(居住支援)、相続等の問題(権利調整)、空き家の売却や住宅改善(流通・リフォーム)、空き家管理や利活用(空き家問題)などが多くなっています。令和元年度(183 件)の実績でみると、居住支援 36%が最も多く、次いで権利調整 21%、流通・リフォーム 19%、空き家問題 10%と続き、これらで9割近くを占めています。</p> <p>6 頁③の下から3行目→必要に応じて適切な支援ができる住宅確保策や体制づくりを進めることが求められます。</p> <p>13 頁 2-2 の上から4行目→空き家の発生予防や空き家の適正管理及び空き家利活用の取り組みにあたっては、地域・地区レベルでの活動が不可欠</p>	ご指摘のとおり、修正いたします。
松本暢子 委員	<p>注力して取り組んだ部分が重要と思いますので、セーフティネットの部分のほか、モデル的取り組みなどが強調されてよかったですと思います。これらは、今後の取り組みで必要とされる部分なので、読み手にわかるように書かれる(アピールする)とよいと思います。</p> <p>セーフティネットに比べ、地区のモデルに関しては今後の課題ではあるけれど、難しい取り組みであるからか、記述が平板な印象です。</p>	<p>セーフティネットやモデル的取り組みにつきましても、よりアピールできるような表現を考え修正いたします。</p> <p>また、地域でのモデル的取り組みにつきましても、地域との調整が必要となる所が多く、具体的な表現が難しいところがございますが、今後の展望等具体的なイメージが伝わるよう、表現を考えてまいります。</p>

2. 議題(2) 令和2年度の取り組みについて

賛成	反対	合計
17名	0名	17名

⇒賛成多数のため、「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」創設を実施する。

委員の意見等については次のとおりとなり、事務局からの意見を記載いたします。

・意見等

(名簿順)

発言者	内容	事務局の回答
石井委員	<p>不動産店に登録して貰う狙いの第一義は何かの確認です。情報シートで扱う内容が、極めて高度な個人情報である、との判断ですか。それとも、主旨を理解して前向きになってくれる不動産店は限られているであろうとの判断からですか。</p>	<p>昨年度から今年度にかけて実施しました不動産事業者向けのアンケート調査やヒアリングにおいて、住宅確保要配慮者の入居を制限または条件付きとしている不動産事業者も多く、「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店制度」を創設するにあたっては、本制度の趣旨にご理解いただいた不動産事業者に登録いただくことが重要と考えております。</p>
	<p>相談シートを送信するステップ「③紹介」では、個人情報を守るためどのような配慮がなされるのでしょうか。</p>	<p>相談者同意のうえ作成する「相談シート」にパスワードを設定して送信することを想定しております。</p> <p>なお、協力不動産店におきましても、要綱において、個人情報の取り扱いにあたっては、茅ヶ崎市個人情報保護条例その他個人情報の保護に関する法令等を遵守するよう規定し、協力不動産店の登録を削除した後も、同様としております。</p>
	<p>「要綱第1条目的」に前向きな不動産店を予めスクリーニングするとの意向があるとすれば、申請された不動産店が、「要綱第1条目的」に相当するとの市の判断基準をお持ちでしょうか。それは、この申請書から判断できるものなのでしょうか。</p>	<p>申請書から判断することは難しいと認識しておりますが、制度の目的である住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援いただくよう、相談者への照会の状況等について、必要に応じてヒアリングを実施することを検討しております。</p> <p>なお、現時点では登録店に対して看板やステッカーを配布する予定はございません。</p>
	<p>不動産店が、経営上どうしても利益最優先とならざるを得なく、「要綱第1条目的」に前向きになりにくいだろうとの判断があるのでしたら、登録申請してくれる不動産店にモチベーションを与えるためにも、庁内調整会議での意見「看板、ステッカーの配布」は、的を得た提言ではないでしょうか。具現化に向け尽力されることを期待します。</p>	

<p>後藤委員</p>	<p>相談シートを拝見しました。記載事項が多いので、例えば事前にオンラインで登録が出来るようにしたら時間が短縮になり、コロナ渦で外出を控えたい方にも適しているのではないのでしょうか。</p> <p>家にネット環境があるかどうかにもよりますが、選択肢としてあっても良いと思います。</p>	<p>本制度立上げにあたり実施しました不動産事業者及び福祉事業者へのアンケート調査及びヒアリングにおいて、住宅確保要配慮者の住まいを確保するためには生活支援の充実が必要との回答が多かったことから、「サービス等の利用頻度」欄を含め、詳細に記載できる「居住支援相談シート」とした経緯がございます。</p> <p>ご提案いただきました事前にオンライン登録することにつきましては、ご来庁が困難な方がいらっしゃることも踏まえ、システム上で入力することに対応できるかどうか関係部局と検討してまいります。</p>
	<p>協力不動産店も、ニーズの高い低所得の単身高齢者や外国人、シングルマザーなど不動産屋の益になりにくい層に対応した物件をきちんと紹介してもらえるのかについて気になります。</p>	<p>制度の目的である住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援いただくよう、相談者への照会の状況等について必要に応じてヒアリングを実施することを検討しております。</p>
<p>石黒委員</p>	<p>初期相談の窓口は市役所となるのでしょうか。対象の方が市役所に出向くことのできない場合は自宅への訪問面談は可能でしょうか。</p>	<p>ご相談いただく場合、ご来庁、メール、電話で受付することを想定しております。</p> <p>現段階ではご自宅への訪問面談は考えておりませんが、新型コロナウイルス感染拡大が終息しましたら、例えば公民館等に出張相談窓口を設けること等を検討してまいります。</p>
<p>瀬川委員</p>	<p>「相談シート」に生活支援体制を記載することはとても良い事だと思います。</p> <p>多くの不動産から「困った時に、まずどこに連絡をすれば良いのか」との質問を多く受けている状況がある事から、連絡先の優先順位などが一目でわかるような工夫も良いかもしれません。</p> <p>支援者がいるのであれば、クライシスプランを作れるようにしておくと、双方の安心につながる事が多いです。</p>	<p>昨年度から実施しました不動産事業者へのアンケート調査及びヒアリングにおいて把握したことを踏まえ「相談シート」を作成しました。</p> <p>ご提案いただきました連絡先の優先順位付けにつきましては、「相談シート」上に記載するよう工夫してまいります。</p>

<p>加藤 副委員長</p>	<p>入居者の変化、入居後の生活支援（ソフト面）サービスの提供という制度の導入は、画期的であると思います。居住支援の対象には、住宅確保配慮者のみでなく一般高齢者（単身等）も含まれると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>入居時だけでなく入居後の生活支援が重要であり、関係各課及び関係団体との連携により実施してまいります。</p> <p>居住支援の対象としましては、お住まいにお困りの方としており、単身高齢者の方も含まれております。</p>
<p>松本暢子 委員</p>	<p>できる部分から進めていくのがいいのではないかと思います。手さぐりになるかもしれませんが、協力してくださる事業者をみつけ、実績をあげていくことが必要です。茅ヶ崎市内で、中心になって取り組んでくださる事業者をみつけることが第一でしょう。シンプルなくみをつくったうえで、進めながら考えるのもいいと思います。</p>	<p>制度を運用するなかで、様々な課題が生じると想定しておりますので、協力いただける事業者等と関係構築しながら進めてまいります。</p>
<p>入原委員</p>	<p>【居住支援相談シート】 ・情報量が多い気がします。もう少しコンパクトに必要最低限の情報だけを掲載することは可能でしょうか？例えば、「サービス等の利用頻度」欄は、『関わっている機関名・利用頻度・連絡先』を3行くらいで良いのではないのでしょうか。相談シートの段階で、緊急連絡先の電話番号まで必要でしょうか。 ※日ごろ、高齢者や障害者の支援をしている福祉関係部署や福祉関係の他の委員の方々に、「どの情報までならどこまで出せるか」を確認されると良いと思います。</p> <p>ヒアリングした担当者名と連絡先は必要（協力不動産店が追加情報の確認等のやりとりをするため）。また、記入者のコメント欄もあると良いと思います。</p> <p>（3）賃貸物件の希望に「最も優先する条件に◎」などを入れると協力不動産店も紹介物件を選択しやすくなるのではないのでしょうか。</p>	<p>居住支援相談シートの記載につきましては、相談者の方が同意のうえご記入いただくこととしております。</p> <p>本制度立上げにあたり実施しました不動産事業者及び福祉事業者へのアンケート調査及びヒアリングにおいて、住宅確保要配慮者の住まいを確保するためには生活支援の充実が必要との回答が多かったことから、「サービス等の利用頻度」欄を含め、詳細に記載できる「居住支援相談シート」とした経緯がございます。</p> <p>制度開始後、課題等が生じることを想定しており、必要に応じて記載項目等を見直してまいります。</p> <p>ヒアリングを実施した担当者名と連絡先につきましては、協力不動産店へお繋ぎする際に明記し、相談シートの欄外に協力不動産店等とのやり取りを記載するコメント欄を設けて対応してまいります。</p> <p>ご提案のとおり、ヒアリングを実施した際に確認し、協力不動産店へお繋ぎしてまいります。</p>

入原委員	その後のフォローや経過（相談フロー④～⑧）が確認できるような事務局記載欄も必要ではないでしょうか。	相談シートの欄外に協力不動産店等とのやり取りを記載するコメント欄を設けて対応してまいります。
	【協力不動産店登録申請書】 担当者（市や協定団体との窓口になる方）欄を追加してほしいです。	協力不動産店の担当者を記入することにつきましては、担当者が複数いる協力不動産店も想定されることから、物件照会した際に物件の担当者名を記載のうえ、ご返送いただくことを想定しております。

2. 議題（3）「住まいの相談窓口」協定締結について

賛成	反対	合計
17名	0名	17名

⇒賛成多数のため、「住まいの相談窓口」協定を締結する。

委員の意見等については次のとおりとなり、事務局からの意見を記載いたします。

・意見等

（名簿順）

発言者	内容	事務局の回答
後藤委員	議題（2）の意見に記載した問題を解決するため、賃貸保証機構の職員やNPO法人の外国人すまいサポートセンターの働きが必要不可欠になると思いますが、コロナの問題がある今、常時開かれたオンラインでのやり取りが出来る窓口があればなお良いと思います。	新型コロナウイルス感染拡大の影響に伴い、オンラインでのやり取りが求められていることは承知しておりますが、当課だけに限らず協定先におきましても、常時オンラインでやり取りできる窓口の開設につきましては、人材の確保等の課題が多いと考えております。 ご来庁が困難な方がいらっしゃることも踏まえ、システム上で入力することに対応できるかどうか関係部局と検討してまいります。
松本郁委員	賃貸保証機構から賃貸保証機構に照会をかける図になっている。この、それぞれの賃貸保証機構についての違いを教えてください。	賃貸保証機構からの照会先の一つとして、「賃貸保証機構協力不動産店」がございます。当該不動産店は、賃貸保証機構の会員会社の保証が受けられる不動産店であり、会員会社にて審査に通る可能性があると判断できる場合に不動産店へ照会するため、住宅確保要配慮者の住まいを確保できる機会の増加を期待しております。

竹内委員長	<p>資料1 答申案4頁の「家賃債務保証」とも関係しますが、資料3の2頁(3)効果の1行目に「不動産会社の保証会社の審査が通らなかった方」とあります。この文面からは、協力不動産店はそれぞれ民間保証会社と独自に連携しているケースが一般的と理解しますが、それでいいのでしょうか。</p> <p>例えば、東京町田農協の住宅斡旋でも、保証人を立てるか、連携する保証会社と契約（緊急連絡先は必要）するかの選択ができるような仕組みとなっています。</p>	<p>本市の制度におきましては、事例のように保証人を立てるか保証会社と契約するかの選択ができる仕組みとはなっておらず、協力不動産店においては民間保証会社と独自に連携を図りながら対応しているものと認識しております。</p>
松本暢子 委員	<p>相談が重要ですが、これに応えられるマンパワーを確保することが難しいようです。個人での対応にも限界がありますので、福祉のケースワークのような対応が求められると思います。福祉分野との連携をもとに、実績を積んでいくことかもしれません。多摩市では生保の相談窓口と相乗りしています。茅ヶ崎市で行っている、ほかの相談窓口との連携、調整も考えてみてはどうでしょうか。</p>	<p>「住まいの相談窓口」の運用につきましては、担当者により対応が異なることのないよう、担当者間で情報共有を行い、共通認識を持ちながら、関係各課や協定団体と連携を図りながら対応しております。</p> <p>なお、令和4年度4月に福祉部局において、総合相談機能、地区ボラティアセンターを中心とした地域の課題解決力の強化を支援する機能、生活困窮者自立支援の3機能を一体的に運用する担当が設置される予定となっており、当該担当と連携を図りながら対応してまいります。</p>

2. 議題（4）「新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会運営要綱」の改正について

賛成	反対	合計
17名	0名	17名

⇒賛成多数のため、「新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会運営要綱」を改訂する。

委員の意見等については次のとおりとなり、事務局からの意見を記載いたします。

・意見等

(名簿順)

発言者	内容	事務局の回答
加藤 副委員長	書面会議では施策意図の伝わらない部分があるので、ZOOM等で個別説明がある方がいいと思いました。	会議の開催方式につきましては、令和3年1月よりWeb会議を実施することが可能となりましたが、使用できるパソコンの台数が限られており、今回の委員会においては書面会議による開催となりました。 新型コロナウイルス感染拡大の終息が見込みにくいなか、来年度の委員会の開催方式につきましては、Web会議も含めて検討してまいります。

3. 報告（1）居住支援に係る研修会開催について

委員の意見等については次のとおりとなり、事務局からの意見を記載いたします。

・意見等

(名簿順)

発言者	内容	事務局の回答
瀬川委員	満足度が高く、賃貸住宅の果たす役割を再認識してもらえよう研修を開催していただいて大変ありがたく感じています。 参加して下さった事業者は、「大手」が多かったのか、または「地元根差している」ような小規模な事業者が多かったのかが気になりました。	不動産事業者及び福祉事業者両者が情報提供・情報共有することにより、少しでも貸す側も借りる側も安心できる体制にしていきたいと考えております。 なお、参加いただきました事業者につきましては、地元根差している事業者に多くご参加いただきました。
松本郁 委員	茅ヶ崎市内に居住支援の業者がないのは、大きな課題と感じています。 市からも働きかけを継続的に行って頂ければと思います。	居住支援法人等の担い手の確保は重要であると認識しておりますので、協力不動産店登録制度の運用と併せて、様々な機会を捉えて関係団体等と関係構築してまいります。
加藤 副委員長	居住支援（住宅確保要配慮者）のみ対象とするのではなく、広く人口減・高齢社会の中で起きている住宅問題（相続・空き家等を含む）について連携する体制づくりとして期待したいと思います。	相続を起因に居住支援が必要となる方からのご相談もいただいており、空き家等を活用した居住支援を実施していくことも必要であると考えておりますので、今後も様々な事業者との連携を図りながら進めてまいります。

松本暢子 委員	今後も、参加される方々にも好評でしたので、今後も開催して、協力してくださる事業者を増やしていく助けになると思います。	協力不動産店登録制度の運用と併せて、様々な機会を捉えて関係団体等と関係構築してまいります。
------------	--	---

以上